Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

30 136 Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing

Nr. 49 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 april 2016

Hierbij informeer ik u over de uitvoering van de motie de Vries (Kamerstuk 30 136, nr. 44) die is ingediend tijdens het VAO over stedelijke vernieuwing op 10 december 2015. In de motie wordt de regering verzocht de gemeente Rotterdam en andere betrokkenen te ondersteunen bij het opstellen van een plan voor de realisatie van de opgave in de pijler wonen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), waarbij wordt ingezet op het versterken van de eigen kracht van betrokken partijen. Tevens wordt de regering verzocht, bij blijvende ontoereikende kracht, voorstellen te doen welke bijdrage het Rijk aanvullend kan leveren om spoedige realisering van het plan mogelijk te maken.

In mijn brief van 19 februari 2016 over het middensegment in de huurmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 218), heb ik u geïnformeerd over mijn voornemen om met alle partijen die zijn betrokken bij de aanpak van de pijler wonen van het NPRZ in overleg te treden. De afgelopen periode is in vervolg hierop gesproken met de burgemeester van Rotterdam, tevens voorzitter van het bestuur van het NPRZ, de eerstverantwoordelijke wethouder van Rotterdam, de directeur-bestuurders van de woningcorporaties Woonstad, Havensteder, Woonbron en Vestia, enkele beleggers en projectontwikkelaars, de directeur NPRZ en een vertegenwoordiging van de Rotterdamse huurders. In deze gesprekken hebben partijen benoemd waardoor in hun ogen de ontstane patstelling met betrekking tot de pijler wonen wordt veroorzaakt, en waar volgens hen de prioriteit in de aanpak zou moeten liggen.

Uitkomsten van gevoerde gesprekken

De sloop van 10.000 woningen in het particuliere segment maakt onderdeel uit van de doelstellingen van het NPRZ. De aanpak van deze omvangrijke sloopopgave zou ertoe moeten bijdragen dat meer evenwicht ontstaat in de Rotterdamse woningvoorraad, aldus de

kst-30136-49
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

gemeente in haar «Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020». Deze inzet blijkt op gespannen voet te staan met de opvattingen van corporaties, huurders en marktpartijen. Zij stelden in de gesprekken dat niet grootschalig, maar op perspectiefrijke plekken zou moeten worden gestart met sloop / nieuwbouw. De diversiteit aan wijken en de daarin woonachtige huishoudens zouden volgens deze partijen het vertrekpunt moeten zijn voor de verdere aanpak. Zij opteerden dan ook voor een meer geleidelijke route, waarbij de insteek mede zou moeten zijn dat marktpartijen het van daaruit mee gaan oppakken. De massaliteit van de opgave en de daarvoor volgens opgave van de gemeente benodigde tekortsuppletie van € 50 miljoen per jaar tot 2030, op te brengen door overheden en corporaties, wordt door de geraadpleegde private partijen en huurders als te omvangrijk en financieel niet haalbaar gezien. Bovendien vinden de corporaties en de huurders dat de onrendabele top bij het investeren in de Rotterdamse particuliere voorraad niet op hen moet worden afgewenteld.

Interventie burgemeester van Rotterdam

Medio maart jl. heb ik met de burgemeester van Rotterdam overlegd hoe tot een financierbaar plan te komen, waarbij er weer handelingsperspectief voor partijen ontstaat. Onder regie van de burgemeester van Rotterdam hebben de woningcorporaties en de gemeente een plan opgesteld, waarin zij in vervolg hierop een gezamenlijke strategie voor de aanpak van het particuliere bezit uiteenzetten. Er is overeenstemming bereikt over een aanpak, die is gebaseerd op een optimale aansluiting van de investeringen in de particuliere voorraad op bestaande grote projecten, de basiskwaliteiten van een gebied en geplande projecten van woningcorporaties. De overweging hierbij is dat er op deze wijze een vliegwieleffect ontstaat. Tegelijkertijd hebben de gemeente Rotterdam en de betrokken corporaties op voorhand vooralsnog geen overeenstemming bereikt over de afdekking van de onrendabele top bij de aanpak van de particuliere woningvoorraad.

Naar verwachting van de burgemeester zal binnenkort – in lijn met de bepalingen van de Woningwet – in de gemeenteraad van Rotterdam de Woonvisie worden behandeld. Na de vaststelling zullen door gemeente en woningcorporaties in overleg met de huurders prestatieafspraken voor de komende jaren dienen te worden gemaakt. In de periode daar naartoe is het nodig dat partijen – vanuit de overeengekomen gezamenlijke strategie – tot overeenstemming komen over een programma met betrekking tot de met voorrang aan te pakken locaties en projecten. Tegelijkertijd is het van vitaal belang dat het conflict tussen gemeente en woningcorporaties over het afdekken van de onrendabele top bij de aanpak van de particuliere voorraad door hen wordt opgelost. De lokale partijen zijn hiervoor primair aan zet.

Inzet rijksoverheid

Hoewel de primaire verantwoordelijkheid voor de aanpak van de vraagstukken op het gebied van wonen in Rotterdam Zuid bij de gemeente, corporaties, bewoners/huurders en marktpartijen ligt, wil ik als partner in het NPRZ ook mijn verantwoordelijkheid ter zake blijven nemen. Uiteraard mede afhankelijk van de voortgang en uitkomsten van het, conform de nieuwe Woningwet nog te voeren, overleg tussen de gemeente, de corporaties en de huurders over prestatieafspraken met betrekking tot Rotterdam Zuid, ben ik met name bereid de investeringscondities voor corporaties op Rotterdam Zuid substantieel (verder) te verbeteren. Ik overweeg daartoe in het bijzonder een ook voor Rotterdam Zuid passende verruiming van de voorwaarden voor de heffingsvermin-

dering van de Verhuurderheffing. Ook is het mijn inzet om de STEP-regeling te verbeteren, waardoor het gebruik ervan in Rotterdam Zuid kan toenemen. Daarnaast wordt binnenkort de subsidieregeling voor energiebesparing in de bestaande particuliere woningvoorraad operationeel.
Langs deze lijnen verwacht ik een additionele investeringsimpuls te kunnen genereren die voor een periode van 3 à 5 jaar in omvang gelijkwaardig is aan de additionele financiële jaarlijkse bijdrage die de gemeente voor de komende jaren voor de aanpak van de particuliere voorraad op Rotterdam Zuid beschikbaar stelt. In samenhang hiermee zal ik de komende periode met de gemeente, corporaties en mogelijk marktpartijen verkennen hoe deze investeringsimpuls ook daadwerkelijk effectief en efficiënt kan worden benut.

Daarnaast bereid ik ook een aantal wijzigingen in regelgeving voor, die ondersteunend en stimulerend zijn voor de aanpak van de kwetsbare delen van de woningvoorraad, waaronder in Rotterdam Zuid.
In mijn bovengenoemde brief over het middensegment huur van 19 februari jl. heb ik u geïnformeerd over mijn voornemen om het Besluit huurprijzen woonruimte aan te passen en binnenkort aan uw Kamer voor te leggen in het kader van de daarvoor geldende voorhangprocedure. In het Besluit zal worden verduidelijkt dat in het nieuwe woningwaarderingsstelsel (WWS) de toekenning van tenminste 40 punten behalve voor hoogniveau-renovatie ook geldt in het geval van een renovatie die leidt tot een woning die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw. Daarnaast is het mijn voornemen om in het Besluit de mogelijkheid vast te leggen om voor gebieden als Rotterdam Zuid gedurende vijf jaar na renovatie een extra puntentoekenning te realiseren van 0,2 punt per investering van € 1.000,–.
In mijn brief van 3 maart 2016 over het functioneren in gemengde complexen (VvE's) (Kamerstuk 27 926, nr. 253) heb ik u bericht dat het wetsvoorstel Verbeteren functioneren VvE's op korte termijn aan uw Kamer zal worden aangeboden. Het streven is om de wetswijziging (met een overgangstermijn) op 1 januari 2017 te laten ingaan. Het wetsvoorstel voorziet erin dat jaarlijks een minimumbedrag voor toekomstig onderhoud in het reservefonds wordt gespaard en verduidelijkt dat het als VvE mogelijk is om een lening aan te gaan.

Nieuw perspectief

Met deze maatregelen en de stappen die nu in Rotterdam door partijen worden gezet heb ik er vertrouwen in dat er een basis ligt waarmee de impasse in de wonen pijler wordt doorbroken en dat er een nieuw perspectief voor de komende jaren is ontstaan voor de verbetering van Rotterdam Zuid. Medio 2016 zal ik uw Kamer over de voortgang en uitkomsten nader informeren.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok